
Protokollauszug Gemeinderat

Geschäft	Kommunale Richt- und Nutzungsplanung, Ortsplanung, Bau- und Zonenordnung. Teilrevision. Festsetzung. Antrag an die Gemeindeversammlung vom 10. Juni 2025.
Datum	3. März 2025
Nummer	GR 2025-24 - 6.1.4.3

Ausgangslage

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Zumikon wurde in den Jahren 2015 bis 2018 zum letzten Mal umfassend überarbeitet und trat nach der Annahme durch die Gemeindeversammlung vom 6. März 2018 per 17. September 2019 in Kraft. Als Grundlage für die damalige Gesamtrevision wurde eine Entwicklungsstrategie erarbeitet. Die darin formulierten Grundsätze für die räumliche Entwicklung von Zumikon wurden an der Gemeindeversammlung vom 19. Mai 2015 verabschiedet.

Ausgelöst durch übergeordnetes Recht (kommunaler Vollzug IVHB und Festlegung kommunaler Mehrwertausgleich) hat der Gemeinderat im Juni 2023 beschlossen, die Richt- und Nutzungsplanung der Politischen Gemeinde Zumikon zu überarbeiten. Bei der Gelegenheit sollten auch kleine Fehler korrigiert sowie einige Unebenheiten aus der Praxis verbessert werden. Dazu hatte er eine Ortsplanungskommission eingesetzt (GR 2023-105).

Der Gemeinderat verabschiedete mit Beschluss vom 16. April 2024 (GR 2024-45) den Entwurf der Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung inklusive der Bau- und Zonenordnung zuhanden der kantonalen Vorprüfung und zur öffentlichen Auflage. Letztere fand zwischen 14. Juni und 13. August 2024 statt. Die Begehren und Anmerkungen aus der Vorprüfung sowie aus der öffentlichen Auflage werden in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst. Die entsprechenden Eingaben und Anliegen wurden durch die Ortsplanungskommission bearbeitet und nach sorgfältiger Abwägung berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder verworfen.

Umfang der Teilrevision

Die wesentlichen Details der Teilrevision hatte der Gemeinderat bereits an seiner Sitzung vom 16. April 2024 zur Kenntnis genommen (GR 2024-45). An der Sitzung vom 3. Februar 2025 wurde der Gemeinderat im Rahmen eines Diskussionsgeschäfts über die Ergebnisse aus dem Auflage- und Vorprüfungsverfahren informiert und er hatte diese zustimmend zur Kenntnis genommen (ohne Protokoll). Am 7. April 2025 soll eine zweite Informationsveranstaltung stattfinden, an der sich die Bevölkerung über die Änderungen aufgrund der Anträge aus der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Auflage informieren kann.

Folgende Dokumente (datiert vom 25. Februar 2025) sollen formell zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet werden:

- Bau- und Zonenordnung (BZO), Synoptische Darstellung,
- Zonenplan, 1:5000,
- Ergänzungsplan Erdgeschossnutzungen Waltikon, 1:1000,
- Ergänzungsplan Erdgeschossnutzungen Zentrum, 1:1000,

- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV, Teilrevision Nutzungsplanung,
- Richtplan Verkehr "Verkehrsplan", 1:5000,
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV, Teilrevision Richtplan Verkehr,
- Mitwirkungsbericht, Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung.

Folgende Aspekte wurden zwischenzeitlich noch abgeklärt:

- A) Bei Einzonungen wird die kantonale Mehrwertabgabe fällig. Aus der Überarbeitung der kantonalen und regionalen Nutzungszonen resultieren "nicht zonierte" Flächen, die im Rahmen dieser Teilrevision einer kommunalen Nutzungszone zugewiesen werden. In Fällen, wo diese direkt an Bauzonen angrenzen, führt dies zu Einzonungen von Kleinstflächen. Der Abgabesatz für Einzonungen beträgt gemäss Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) 20 % bei einer Freigrenze des Mehrwerts von CHF 30'000.00. Die vom Kanton durchgeführte Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Die Prognose ergibt einen Mehrwert von insgesamt rund CHF 169'000.00. Von einer Mehrwertabgabe betroffen sind gemäss aktuellem Planungsstand zwei Grundstücke, eines davon befindet sich im Eigentum der Politischen Gemeinde Zumikon. Die Grundeigentümerschaft wird vom Kanton schriftlich informiert.
- B) Der Kanton hat im Rahmen der Vorprüfung beantragt, dass das Erreichen des gemäss kantonalen Praxis geforderten Mindestgewerbeanteils von 20 % in Zentrumszonen mit der neuen Festlegung gemäss Art. 16 Abs. 2 BZO im erläuternden Bericht dargelegt wird. Basierend auf den mit der Ortsplanungskommission mittels Ergänzungsplänen definierten Ausdehnungen wurde ein Flächennachweis erstellt. Dieser zeigt, dass mit der aktuell vorgesehenen Ausdehnung lediglich ein Mindestgewerbeanteil von rund 15 % erreicht werden kann. Der Nachweis wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) im Rahmen einer informellen Voranfrage zur Stellungnahme vorgelegt. Dieser äusserte Genehmigungsvorbehalte. Daraufhin erarbeitete das Planungsbüro einen Vorschlag zur möglichen Erweiterung der gewerbepflichtigen Erdgeschossflächen, um die angestrebten 20 % zu erreichen. Der Gemeinderat spricht sich diesbezüglich für die vorgeschlagene Erweiterung in den Gebieten Waltikon und Dorfstrasse aus, gemäss heute vorliegendem Planausschnitt.
- C) Die Cevi Zumikon-Neumünster hat darauf aufmerksam gemacht, dass sich im Bereich der Erholungszone E2, Sportanlage und Tennisplatz Tobelmüli, auch die Cevi-Hütte befindet. Da Bauten und Anlagen in der Erholungszone gemäss Art. 23 n BZO dem vorgesehenen Zweck entsprechen müssen, wird empfohlen, die Cevihütte zur Klarstellung in Art. 24 explizit aufzuführen (vgl. BZO).

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die vorliegende Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung, mitsamt den einzelnen Planunterlagen sowie dem Mitwirkungsbericht, wird unter Einbezug des Entscheids zur Ausdehnung der Erdgeschossnutzung in der Zentrumszone (Erweiterung Geltungsbereich Gewerbeanteil) genehmigt. Die Abteilung Hochbau beauftragt, die aus dem Entscheid resultierenden Anpassungsarbeiten an den Ergänzungsplänen und im Erläuternden Bericht zuhanden der Auflage für die Gemeindeversammlung umzusetzen.

2. Der Gemeindeversammlung vom 10. Juni 2025 wird folgender Antrag unterbreitet:

- "1. Die Gemeinde Zumikon ändert, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), ihre Richt- und Nutzungsplanung. Die Teilrevision umfasst den kommunalen Richtplan Verkehr sowie die Bau- und Zonenordnung (BZO) und den Zonenplan.*
 - 2. Den Anträgen zur Änderung der kommunalen Richtplanung, der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans wird zugestimmt.*
 - Bau- und Zonenordnung,*
 - Zonenplan,*
 - Ergänzungsplan "Gewässerabstandslinie Schulhausbach" (Aufhebung),*
 - Ergänzungsplan "Erdgeschossnutzungen Waltikon",*
 - Ergänzungsplan "Erdgeschossnutzungen Zentrum",*
 - Richtplan Verkehr "Verkehrsplan".*
 - 3. Der Bericht zur Mitwirkung sowie die Erläuterungen gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) werden zur Kenntnis genommen.*
 - 4. Mit der Rechtskraft der Genehmigung dieser Teilrevision wird die Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Fassung 2018 aufgehoben.*
 - 5. Die Genehmigung der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung durch die Baudirektion des Kantons Zürich gemäss § 89 PBG bleibt vorbehalten.*
 - 6. Der Gemeinderat wird ermächtigt, untergeordnete Abänderungen zu diesem Beschluss in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden in Rechtsmittelverfahren, der Waldfeststellung, des Festsetzungsverfahrens der regionalen Richtplanung oder von Auflagen in Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Der Gemeinderat wird zudem ermächtigt, die gesamte Vorlage nicht in Kraft zu setzen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen in Genehmigungsverfahren grundlegende Bestimmungen der Vorlage nicht durchsetzen lassen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.*
 - 7. Den Zeitpunkt des Inkrafttretens bestimmt der Gemeinderat."*
3. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, dieser Vorlage zuzustimmen.
4. Als Referent für das Geschäft wird der Vorsteher Hochbau bestimmt.
5. Der Beleuchtende Bericht wird zur nochmaligen Überarbeitung an das Ressort Hochbau übergeben. Er wird dem Gemeinderat zur definitiven Verabschiedung anlässlich der nächsten Sitzung noch einmal vorgelegt.
6. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, das vorliegende Geschäft im Sinn von § 59 des zürcherischen Gemeindegesetzes (GG) zu prüfen und zuhanden der Gemeindeversammlung Bericht und Antrag zu stellen.

7. Die öffentliche Auflage zu diesem Geschäft wird den Stimmberechtigten früher als gesetzlich erforderlich (zwei Wochen vor Gemeindeversammlung) sowohl in physischer als auch in elektronischer Weise zur Verfügung gestellt, voraussichtlich spätestens ab 12. Mai 2025.
8. Im Interesse an einer geordneten und möglichst effizienten Versammlungsführung sollen die Stimmberechtigten dazu aufgerufen werden, allfällige Änderungsanträge bereits im Vorfeld der Versammlung, bis spätestens 3. Juni 2025, der Abteilung Hochbau schriftlich zuzustellen.
9. Mitteilung durch Protokollauszug (je mitsamt Beleuchtendem Bericht):
 - 9.1 Suter, von Känel, Wild, Planer und Architekten AG, Frau Anita Brechbühl (elektronisch: anita.brechbuehl@skw.ch),
 - 9.2 Rechnungsprüfungskommission (sämtliche Mitglieder, elektronisch),
 - 9.3 Gemeindepräsident Stefan Bühler,
 - 9.4 Vorsteher Hochbau Marc Bohnenblust,
 - 9.5 Vorsteherin Tiefbau Beryl Niedermann,
 - 9.6 Vorsteher Finanzen André Hartmann,
 - 9.7 Gemeindeschreiber Thomas Kauflin,
 - 9.8 Leiter Hochbau Gideon Laukhuf,
 - 9.9 Leiter Tiefbau Thomas Krauer,
 - 9.10 Leiterin Präsidiales Jill Meili.

Gemeinderat Zumikon

Stefan Bühler

Gemeindepräsident

Thomas Kauflin

Gemeindeschreiber

Versand: 7. März 2025